

Präsidenten des Nationalrates  
Univ. Prof. Dr. Andreas Khol

**XXII. GP.-NR**

**2331 /AB**

Parlament  
1017 Wien

**2005 -01- 24**

**zu 2366/J**

Wien, am 20. Jänner 2005

Geschäftszahl:  
BMWA-10.101/5108-IK/1a/2004

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 2366/J betreffend Verwertung des ehemaligen Justizgebäudes in der Riemergasse, welche die Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen am 1. Dezember 2004 an mich richteten, stelle ich fest:

**Antwort zu den Punkten 1 und 2 der Anfrage:**

In den Beantwortungen der parlamentarischen Anfragen 1231/J, 1390/J und 1633/J habe ich bereits wiederholt ausgeführt, dass die Entscheidung über die Aufgabe bzw. Begründung von Mietverhältnissen ausschließlich dem jeweiligen mietenden Ressort, im gegenständlichen Fall dem Bundesministerium für Justiz, zukommt. Nur so kann die bereits dem BIG-Gesetz 1992 zu Grunde liegende Zielsetzung der Kostenverantwortung für Raumnutzungen durch den Bedarfsträger erfüllt werden. Die ebenfalls bereits dort verankerte Zielsetzung der Angleichung der Immobilienbewirtschaftung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft bedingt, dass bei Standortentscheidungen für Bundeseinrichtungen die Optimierung des Raumbedarfes und der Raumkosten ausschlaggebend sein müssen. Nur so kann eine Effizienzsteigerung bei den der jeweiligen Bundeseinrichtung obliegenden Bundesaufgaben erreicht werden. Standortentscheidungen haben selbstverständlich auch immer



Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung. Durch die Aufgabe des Standortes Riemergasse hat diese sicherlich einen Kaufkraftabfluss erfahren, die Umgebung des neuen Standortes hingegen hat davon profitiert. Durch die von der BIG betriebene Verwertung des Projektes ist zu erwarten, dass die Infrastruktur des Riemergassen-Viertels in Zukunft wieder einen positiven Impuls erhalten wird.

**Antwort zu den Punkten 3 und 4 der Anfrage:**

Die mit dem BIG-Gesetz 1992 eingeleitete und mit dem BIG-Gesetz 2000 abgeschlossene Neustrukturierung der Immobilienbewirtschaftung des Bundes basiert darauf, dass die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften und damit auch die Verwertung von leer stehenden ehemaligen Bundes genutzten Gebäuden von der BIG selbständig und eigenverantwortlich wahrgenommen wird. Jegliche Einmischung meines Ressorts als Eigentümervertreter in die operativen Belange der BIG stünde im Widerspruch zu den Zielsetzungen der erfolgten Ausgliederung. So weit für die Entwicklung des Standortes Abstimmungen mit der Bezirksvertretung erforderlich sind, werden diese von der Geschäftsführung der BIG wahrgenommen. Im Sinne des gesetzlich festgelegten Auftrages hat die BIG die Nachnutzung bzw. Verwertung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen unter Berücksichtigung der Raumerfordernisse des Bundes zu betreiben.

**Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:**

Wie bereits in den vorhin angeführten Anfragebeantwortungen ausgeführt, hat die BIG unmittelbar nach Kenntnis der Kündigung durch das Bundesministerium für Justiz bei Bundesdienststellen sondiert, ob eine Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten für öffentliche Zwecke gegeben ist. Da zunächst kein Nachnutzungsinteresse von Bundeseinrichtungen bestand und die gegebenen Voraussetzungen, wie insbesondere die Dimension des Objektes Riemergasse 7, die räumlichen Gegebenheiten und der bestehende Denkmalschutz eine Ausbietung des Objektes ohne vorherige Projektentwicklung keinen angemessenen Erlös erwarten ließ, wurde das Institut für

Hochbau und Industriebau der Technischen Universität Wien mit einer Studie für private Nutzungszwecke beauftragt. Zur Optimierung des Verwertungserfolges wurde in der Folge angestrebt, die Liegenschaft gemeinsam mit einem Projektentwicklungspartner zu entwickeln, einer neuen Nutzung zuzuführen und nach abgeschlossener Entwicklung an einen Investor zu verkaufen. Nach zahlreichen Vorgesprächen verhandelte die BIG seit März 2004 mit einer großen Anzahl von in Betracht kommenden Projektentwicklungspartnern. Da jedoch im April 2004 die Universität Wien ihr Interesse an der Anmietung des gesamten Objektes Riemergasse 7 anmeldete, beauftragte die BIG auch eine Machbarkeitsstudie für die universitäre Nutzung und trat mit der Universität Wien in Mietvertragsverhandlungen ein. Am 15. November 2004 hat sich jedoch die Universität Wien definitiv entschieden vom Mietangebot der BIG nicht Gebrauch zu machen. In der Folge konnte die BIG die Verhandlungen mit Projektentwicklungspartnern wieder verstärkt betreiben. Durch das zwischenzeitige Interesse der Universität Wien ist bei der Entwicklung und Verwertung der Liegenschaft zweifellos eine Verzögerung eingetreten. Im Sinne des gesetzlichen Auftrages der BIG zur Bereitstellung von Raum für Bundeszwecke war dies jedoch in Kauf zu nehmen.

**Antwort zu den Punkten 6 bis 8 der Anfrage:**

Als Bestbieter aus dem strukturierten Verfahren zur Auswahl eines Projektentwicklungspartners sowie eines Investors ist ein Mitglied einer der größten holländischen Projektentwicklungs-, Bau- und Immobilieninvestorengruppen, nämlich der Van-Herk-Gruppe, hervorgegangen. Mit diesem Partner wird die BIG gemeinsam das Objekt entwickeln. Projektziel ist eine gemischte Nutzung für ein Hotel samt Wellness-Bereich mit mindestens 200 Zimmern, Handelseinrichtungen im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschoßen.

**Antwort zu den Punkten 9 und 10 der Anfrage:**

Der Umfang der erforderlichen Adaptierungsarbeiten muss erst im Zuge der weiteren Planung im Detail erarbeitet werden. Bezüglich der vom Projektpartner veranschlagten Kosten kann auf Grund der erforderlichen Wahrung der Geschäftsgeheimnisse keine Auskunft gegeben werden. Die Nennung eines voraussichtlichen Fertigstellungstermins wäre derzeit noch verfrüht, da dieser sehr wesentlich von den jeweiligen Genehmigungsschritten abhängt.

**Antwort zu Punkt 11 der Anfrage:**

Meine Stellungnahme in der Beantwortung der parlamentarischen Anfrage 1231/J vom 2. Februar 2004 hat nach wie vor unverändert Gültigkeit. Bei einem derart sensiblen und prominent liegenden Objekt wäre ein übereiliges Agieren kontraproduktiv gewesen. Die BIG strebt eine langfristige und für die Lage optimale Nutzung mit einem maximalen Verwertungserfolg an. Dies erfordert - nicht zuletzt auch bedingt durch die in der Beantwortung der Frage 5 näher ausgeführte Berücksichtigung von Bundesinteressen - naturgemäß eine entsprechende Vorbereitungszeit.

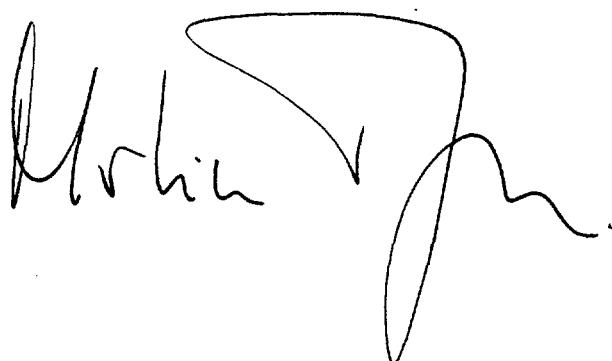
**Antwort zu den Punkten 12 bis 16 der Anfrage:**

Vom Bundesministerium für Justiz wurde Ende September 2001 das Raum- und Funktionsprogramm der drei abzusiedelnden Gerichte zur allfälligen Stellungnahme gemäß BI-Gesetz übermittelt. Die Stellungnahme meines Ressorts, die dem Bundesministerium für Justiz Ende Jänner 2002 übermittelt wurde, betraf insbesondere die Anforderungen des Raum- und Funktionsprogrammes, Raumgrößen sowie die hochbaulichen und haustechnischen Ausbildungen und Ausstattungen. Auf Basis der meinem Ressort damals vorgelegenen Unterlagen erschien eine Notwendigkeit, den Standort Riemergasse aus Kapazitätsgründen aufzugeben, nicht gegeben. Allerdings konnte mein Ressort bei dieser Beurteilung die geänderten Raum- und Raumverbandsanforderungen, welche durch die vom Bundesministerium für Justiz zur Diskussion gestellten Neustrukturierungen bedingt wurden, nicht abschließend beurteilen und damit auch nicht berücksichtigen. Die Evaluierung der mit der Um-

siedlung verbundenen ressortspezifischen Nutzungsvorteile und der damit verbundenen Kosten kam daher ausschließlich dem Bundesministerium für Justiz zu.

**Antwort zu Punkt 17 der Anfrage:**

Die diesbezügliche Frage der parlamentarischen Anfrage 1390/J lautete: "Welche Kosten werden durch die Leerstehung des Amtsgebäudes Riemergasse monatlich hervorgerufen?" Durch die Leerstehung selbst entstehen keine zusätzlichen Kosten, da Kosten wie Grundsteuer, Versicherung, Anschlussgebühren, Instandhaltung, etc. gleichermaßen bei Vermietung anfallen. Allerdings können derartige Kosten nicht mehr im Rahmen der Betriebskosten weiterverrechnet werden bzw. finden die Aufwendungen keine Deckung in Mieterlösen. Bezuglich des Mietentgangs durch Leerstehung wurde zu einer diesbezüglichen Frage bereits in der Beantwortung der parlamentarischen Anfrage 1633/J Stellung genommen. Der Mietentgang der BIG kann jedenfalls nicht mit den "Mehrkosten für den Steuerzahler" gleichgesetzt werden. Gemäß Auskunft des Geschäftsführers, Herrn Dipl.-Ing. Stadlhuber, haben sich seine Aussagen in der "Presse" auf die bereits getätigten Investitionen für die bevorstehende Projektgesellschaft bezogen. Schließlich hat die BIG zwei Machbarkeitsstudien bei der Technischen Universität Wien in Auftrag gegeben, die Bewertung der Liegenschaft durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen durchführen lassen, sowie diesen Sachverständigen als Experten bei den laufenden Verwertungsgegenden beigezogen. Ein Widerspruch zwischen meinen seinerzeitigen Ausführungen und denen des Geschäftsführers der BIG ist daher nicht gegeben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martin Stadlhuber". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized "M" at the beginning.